

GESTION & TRANSACTIONS
IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le 6 Juin 2017

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

RESIDENCE BAUWENS

Sise Square Hoedemaekers 15-24 à 1140 BRUXELLES

Numéro d'entreprise 0.837.315.084

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES TENUE EN DATE DU 24 MAI 2017 À 19h00**

**Dans la salle de réunion de l'Epiphanie
Rue de Genève 470b à 1140 EVERE**

Préambule (votes)

Compte tenu de la modification de la loi, les votes doivent être dépouillés et le résultat communiqué à la fin de l'assemblée générale.

Tous les votes donnent lieu à un vote écrit pour les opposants et les abstenants et à mains levées pour ceux qui approuvent la proposition. Cette disposition est rappelée avant chaque vote.

Les votes d'oppositions ou d'abstentions émis qui ne permettraient pas l'identification des votants seront donc considérés comme nuls.

1. Ouverture de la séance par le président du conseil de copropriété

Monsieur VANEBERG, avec l'accord unanime des copropriétaires présents ou représentés et conformément à la loi, préside l'assemblée.

Avant l'ouverture de la séance, monsieur VANEBERG passe en revue le rapport complémentaire de Monsieur CROISIAUX et y répond point par point.

1. Pour tous travaux dépassant 10.000€, un minimum de trois offres seront demandées.
2. Les travaux de réparation aux ascenseurs seront prélevés sur le fond de réserve. Il est rappelé que la mise en conformité des ascenseurs a été réalisée depuis plus de 10 ans et il est normal que certaines pièces mécaniques soient remplacées par l'usure. Le Conseil de copropriété restera vigilant aux frais. Nous attendons une année pour réévaluer la situation.
3. Pour les contentieux, la loi impose que les frais d'avocats restent à charge de la copropriété. Toutefois lors des procès, le juge estime un montant de

remboursement des frais encourus selon l'importance du dossier, mais qui ne représente pas la totalité de nos dépenses.

4. Pour le nettoyage, trois offres seront demandées.
5. Surveillance de l'immeuble, G4S nous a signalé plusieurs faits, fuite d'eau, inondation, porte de garage restée ouverte intentionnellement, des jeunes qui s'enfuient à leur visite, etc. depuis l'engagement de cette société, les vols ont considérablement diminué.
6. Commissaire aux comptes : suite aux découvertes comptables de la copropriété, il appert qu'un expert-comptable contrôle la nouvelle comptabilité de la copropriété. De plus celui-ci a une assurance professionnelle qui couvre la copropriété ce qui n'est pas le cas avec des membres bénévoles.

19h55 : ouverture de la séance.

1.1. Validité de l'assemblée

89 propriétaires sont présents ou représentés pour un total de 4287 quotités.

1.2. Désignation du secrétaire

Le secrétariat est assuré par le syndic GTI.

1.3. Désignation des scrutateurs

Madame VAN EETVELDE et Monsieur MATTHYS complètent le bureau en tant que scrutateurs.

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 21 avril 2016

Ce procès-verbal de l'assemblée générale 2016 n'ayant donné lieu à aucune contestation dans le délai légal, est approuvé (article 577-9§2 du code civil).

3. Rapport du conseil de copropriété

3.1. Contentieux (situation des impayés au 24 mai 2017)

APT	NOM	CLOTURE 2016	APPEL FONDS 01/17		APPEL FONDS 02/17		TOTAL
1	A.P.HOANG ²	715,31 €					715,31 €
6	GEIRNAERT		774,00 €				774,00 €
12	MUKUNA*	1 648,27 €	774,00 €		774,00 €	- 230 € 26/04	2 966,27 €
33	AWA MANE	89,28 €					89,28 €
44	CREEMERS				738,00 €		738,00 €
50	WLODARCZYK*	2 099,11 €	738,00 €	- 200 € 17/01	738,00 €		3 375,11 €
53	DEBANDE	2 398,04 €			751,50 €		3 149,54 €
56	SAGLAM ³	566,85 €					566,85 €
60	GOGOUSSIS				756,00 €		756,00 €
68	ANDRIES*	262,79 €	747,00 €		747,00 €		1 756,79 €

103	TOPCHULOGLU	200,00 €					200,00 €
104	A.P.DE HEYN	60,28 €					60,28 €
148	GOLGER				783,00 €		783,00 €
150	BABASOU	88,29 €	774,00 €		774,00 €		1 636,29 €
175	A.P.LAMBERT	111,30 €					111,30 €
202	CARAMIN				1 440,00 €		1 440,00 €
204	MATTHYS				738,00 €	- 240 € 17/05	498,00 €
208	DUSEPULCHRE	315,07 €					315,07 €
213	VAN MELDEREN	445,74 €					445,74 €
215	DENIZLI*	1 026,18 €			738,00 €		1 764,18 €
		10 026,51 €	3 807,00 €	-200,00 €	8 977,50 €	-470,00 €	22 141,01 €

* Dossier avocat

² Paiement en quatre fois

³ Plan de paiement 150 € par mois

Clôture 2016

Pour rappel, les comptes doivent être approuvés par l'assemblée générale pour le remboursement éventuel des décomptes.

Certains copropriétaires ont attendu que les comptes soient approuvés par l'assemblée générale.

3.2. Rapport du conseil de copropriété pour l'assemblée générale 2017

Le président rappelle les points discutés avant l'ouverture de la séance.

4. Rapport des commissaires aux comptes

4.1. Décharges

Après avoir répondu aux différents copropriétaires concernant les comptes, Monsieur VANEBERG propose de déduire les 64.399,33 € du Fonds de réserve. Il est anormal de demander aux nouveaux propriétaires d'intervenir financièrement pour des erreurs de comptabilité commises depuis trop longtemps. (+ de 15 ans)

A l'unanimité des voix, l'assemblée donne décharge pour les comptes clôturés au 31.12.2016 et accepte de déduire le montant de 64.399,33 € du Fonds de réserve.

4.2. Désignation d'un expert-comptable

A l'unanimité des voix, l'assemblée marque son accord de faire appel à un expert-comptable pour vérifier les comptes (coût d'environ 1000 €).

4.3. Mandat au conseil de copropriété pour désigner cet expert-comptable

Le conseil fera un appel d'offres (3 minimum) pour le choix de cet expert. L'assemblée à l'unanimité des voix marque son accord sur cette décision.

5. Conseil de copropriété

5.1. Démissions et élections

- Démissions : Monsieur MOUTOY

Nous remercions Monsieur MOUTOY pour l'aide apportée durant ces nombreuses années.

- Election des membres

A) Monsieur VANEBERG

B) Monsieur MATTHYS

C) Monsieur TANGHE

D) Monsieur LERMINIAU / Apt Q12 / 0499.42.20.49 / plerminiau@hotmail.com

E) Madame PARENT / Apt E2 / 0499.38.89.32 / isabelle.parent2@skynet.be

A l'unanimité moins une voix (Q5), Messieurs VANEBERG, MATTHYS et TANGHE sont réélus en tant membres du conseil. Madame PARENT et Monsieur LERMINIAU sont élus comme nouveaux membres.

5.2. Mandats d'appui au syndic (volontaire)

Pas de volontaires.

6. Syndic

6.1. Décharges financière et administrative à la SPRL GTI

A l'unanimité moins une voix (F8), l'assemblée donne décharge à la SPRL GTI.

6.2. Renouvellement du mandat de la SPRL GTI

A l'unanimité des voix, le mandat de la SPRL GTI est renouvelé jusqu'à la prochaine assemblée générale.

7. Frais à supporter par le Fonds de réserve

▪ Fonds d'investissement parking extérieur	41.000 €
▪ Récupérations interventions imprévisibles	19.000 €
▪ Interventions ponctuelles terrasses	35.000 €
▪ Financement chaufferie	35.000 €

▪ Sécurisation	50.000 €
<hr/>	
Total	180.000 €

Les terrasses concernées sont les celles des appartements C6, L9, M12, N3, O10, O12, Q10, Q11, S9, S10, T11, T12 et W3.

Dans le poste sécurisation est compté le remplacement du contrôle d'accès et la vidéosurveillance. Les badges actuels ne devront pas être remplacés.

8. Budgets 2017

8.1. Budget ordinaire et Fonds de réserve

- Budget ordinaire : inchangé (540.000 €)
- Fonds de réserve : inchangé (180.000 €)

A l'unanimité des voix, l'assemblée maintient les budgets.

8.2. En cas de dépenses ordinaires et exceptionnelles, mandat au conseil de copropriété et au syndic d'utiliser le Fonds de réserve

A l'unanimité moins deux voix (GAR76 et GAR77), l'assemblée marque son accord sur cette proposition.

9. Système contrôle d'accès et mandat au conseil pour le choix de la société (environ 20.000 €)

Un appel d'offres (3 minimum) sera effectué pour le remplacement du système de contrôle d'accès ; le disque dur (mémoire) de l'ordinateur a brûlé.

L'assemblée à l'unanimité des voix marque son accord sur cet achat.

10. Vidéo surveillance et mandat au conseil pour le choix de la société

Plusieurs écrans sont devenus flous, Monsieur VANEBERG propose de rechercher une nouvelle firme pour s'occuper de l'entretien (3 offres minimum).

A la majorité des voix, l'assemblée marque son accord.

- Contre : S9, R9, P6, R11, R7, C1, Z2, Z3
- Abstention : F8

11. Etanchéité du parking extérieur et mandat au conseil pour le choix de la société

Monsieur VANEBERG va refaire un nouveau cahier de charges et un appel d'offres (3 minimum) sera fait.

A la majorité des voix, l'assemblée marque son accord.

- Abstention : C3, F8

12. Toiture (un état des lieux devait être exécuté, ce qui a été fait mais il existe des infiltrations au 21 et au 22, ces travaux doivent être entrepris au plus vite)

Un rappel a été envoyé à plusieurs reprises.

13. Gardiennage (reconduction ou pas du contrat)

A la majorité des voix, l'assemblée accepte de reconduire le contrat de G4S.

- Contre : Z1, Z2, Z3, M11
- Abstentions : Y1, F8, GAR76 et GAR77

14. Nettoyage

14.1. Mandat au conseil

Après plusieurs remarques négatives émises par les propriétaires présents et à leurs demandes expresses, le président demande si la société de nettoyage actuelle doit être remplacée.

A l'unanimité des voix, l'assemblée mandate le conseil pour rechercher une nouvelle société (3 offres minimum).

14.2. Nettoyage des couloirs et aire de roulage avec une machine

L'assemblée refuse ces travaux. Ce nettoyage doit se faire manuellement.

15. Création d'un local vélo supplémentaire (ancien local citerne)

L'assemblée marque son accord à l'unanimité des voix. Les frais seront pris sur le budget ordinaire.

16. Procédure pour obtenir un nouveau badge

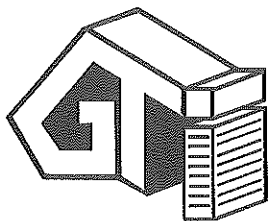
Pour faciliter l'encodage des badges, une nouvelle procédure est mise en place. Voir document en annexe.

17. Divers

N'ayant plus de points à discuter et après lecture du procès-verbal, la séance est levée à 22h30.

Monsieur VANEBERG,

Monsieur HERMAN,
Le syndic



EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le 13.03.2017

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

Résidence Bauwens

Demande de badges

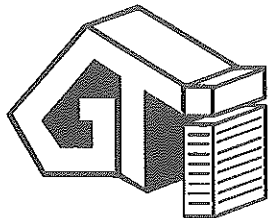
Pour accéder au bâtiment, vous pouvez demander des nouveaux badges (facturés 5 € pièce) ou porte-clefs (facturés 25 € pièce). La réactivation de badges/porte-clefs est gratuite. Veuillez faire vos demandes en mentionnant obligatoirement :

1. Nouvelle demande ou réactivation
2. Numéro du bâtiment
3. Numéro de boîte aux lettres
4. Numéro d'appartement
5. Votre nom
6. Si vous êtes locataire ou propriétaire
7. Si nouvelle demande : badge ou porte-clefs

Deux possibilités pour transmettre la demande :

1. Contacter le syndic par courrier, email ou en direct pendant la permanence du mardi après-midi (de 14h à 15h)
2. Déposer une demande par écrit dans la boîte aux lettres numéro 15 du bâtiment 21 au nom de Tanghe-Muller

Aucune demande ne sera traitée par téléphone ! Les demandes sont traitées une fois par semaine. Par défaut les badges/porte-clefs sont déposés dans la boîte aux lettres indiquée. Le paiement est géré par le syndic qui est informé des demandes.



GESTION & TRANSACTIONS

IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le 13.03.2017

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

Residentie Bauwens

Aanvraag van badges

Om toegang te verkrijgen tot het gebouw kunnen nieuwe badges worden aangevraagd tegen de prijs van 5 € per stuk of sleutelhangers aan 25 € per stuk. Het opnieuw activeren van de badges of de sleutelhangers is gratis. Gelieve voor uw aanvragen het volgende te vermelden :

1. Nieuwe aanvraag of nieuwe activatie
2. Nummer van het gebouw
3. Brievenbus nummer
4. Nummer appartement
5. Uw naam
6. Bent u eigenaar of huurder
7. Bij nieuwe aanvraag : preciseer wat u wenst, een badge of een sleutelhanger

Twee mogelijkheden voor het overmaken van uw verzoek :

1. Contacteer de syndicus per schrijven, per mail of rechtstreeks tijdens een permanentie op dinsdag namiddag tussen 14.00 en 15.00 uur
2. Plaats een schriftelijke aanvraag in de brievenbus nummer 15 van het gebouw 21 op naam van Tanghe-Muller

Er kan geen gevolg worden gegeven aan een telefonisch verzoek. De aanvragen worden éénmaal per week behandeld. Bij gebrek aan info worden de badges en of sleutelhangers gedeponneerd in de op de aanvraag vermelde brievenbus. De betaling wordt beheerd door de syndicus die wordt op de hoogte gebracht van de aanvragen.